

Ein klima:aktiv-Passivhaus für Büromieter

Die Erste Group Immorent errichtet in Liesing ein Büro-Passivhaus mit 13.000 Quadratmetern Mietfläche. Der Energieverbrauch im neuen Komplex soll um etwa 80 Prozent niedriger sein als in herkömmlichen Bürohäusern.

Ein 18 Meter hoher Sägemehlsilo im Gewerbegebiet Liesing könnte schon bald der weithin sichtbare Nachbar der Büronutzer im neuen Projekt der Erste Group Immorent sein. Das Unternehmen errichtet nämlich im Gewerbegebiet Liesing, nahe der U-Bahn-Station Perfektastraße, ein Bü-

rohaus mit rund 13.000 Quadratmetern Mietfläche. Der in direkter Nachbarschaft gelegene, ehemals industriell genutzte Sägemehlspeicher dient dabei als Namensgeber für das neue Büroprojekt.

Auf rund 4000 Quadratmetern davon wird das Aufzugsunternehmen Kone seine neue Zentrale einrichten. Den alten Silo, der weiterhin am Grundstück erhalten bleibt, wird das Unternehmen künftig als Aufzugstestschacht nutzen. Somit ist der Silo nicht nur Namensgeber für das neu errichtete Passivbürohaus, sondern es ist auch gelungen, dem am Grundstück stehenden Speicher eine neue Funktion zu geben. Der Baustart für das Silo-Projekt erfolgte bereits diese Woche. Das Gebäude soll Ende 2014 fertiggestellt und



Geringer Energieverbrauch bei gleichzeitiger Kostensicherheit für die Mieter verspricht die Erste Group Immorent beim Büroprojekt Silo. Um das zu erreichen, baut das Unternehmen das erste klima:aktiv-Passivhaus für gewerbliche Nutzer. F.: Erste Group Immorent

übergeben werden. So können die Mitarbeiter von Kone Anfang 2015 ihre neuen Büros beziehen.

Für das sechsstöckige Bürohaus wagt sich die Erste Group Immorent dabei auf neues Terrain vor und will als erster privater Bauentwickler in Wien ein klima:aktiv-Passivhaus für gewerbliche Mieter errichten. „Durch Erdkollektoren, Geothermie und Photovoltaik soll die Energie für Heizen und Kühlen bis zu 70 Prozent aus erneuerbaren Ressourcen gewonnen werden. Dadurch wird das Gebäude nicht nur einen um rund 80 Prozent geringeren Energieverbrauch haben als ein konventionel-

les Bürohaus, sondern bringt dem Mieter durch erneuerbare Energiequellen zusätzlich eine hohe Kostensicherheit. Jede Energiepreissteigerung wird nur zu einem Drittel an den Mieter weitergegeben“, erklärt Manuela Schweighofer-Bitter, Projektentwicklerin der Erste Group Immorent.

Die Zielsetzung bei diesem Projekt sei, eine energetische Gebäudequalität zu erreichen, mit der die Betriebskosten um rund einen Euro pro Quadratmeter und Monat gegenüber einem herkömmlichen Objekt reduziert werden können. „Üblicherweise werden Projekte, die nachhal-

tig Betriebskosten sparen und das Klima nicht belasten, vorwiegend im öffentlichen Sektor oder von Eigentümern in Auftrag gegeben, nicht jedoch zum Vorteil gewerblicher Mieter gebaut“, so Schweighofer-Bitter. „Mit diesem Projekt zeigen wir, dass sich der Kreis der Lebenszyklusbeachtung auch schon beim Bauträger schließen kann.“

Das Areal, auf dem das Büroobjekt errichtet wird, ist insgesamt 19.000 Quadratmeter groß. Neben der aktuell geplanten ersten Ausbaustufe des Silos wäre somit zumindest theoretisch noch Platz für weitere Büroobjekte auf dem Grundstück.



Raiffeisen evolution

Den Blick nach vorne richten.
Immobilienentwicklung für Generationen.



Wohntraum in der neuen Leopoldstadt.
1020 Wien, Walcherstraße 5 + 5a



2nd Central – Office am Park.
1020 Wien, Walcherstraße



Modernes Wohngemess.
1030 Wien, Eslargasse 16
(in Kooperation mit BIG E&V)



Jede Wohnung ein Unikat.
1040 Wien, Plößlgasse 15 + 17



Wohnen mit Naturkulisse.
1230 Wien, Gatterederstraße 6a



Wohnen mit Kultur.
8020 Graz, Metahofg. 14 | Rebeng. 11 + 13



Zukunftweisend wohnen.



Energieeffizienz praktizieren.



Barrierefrei leben.

Büro Wien
T 01-71706-100
Büro Graz
T 0316-3131-500

www.raiffeisenevolution.com

Vorarbeiten für Quartier Belvedere laufen

Baustart für Großprojekt am Hauptbahnhof bereits Ende 2013 möglich

Das Jahr 2013 wird für die Projektpartner am Quartier Belvedere, das zwischen dem Hauptbahnhof, dem Schweizer Garten und dem Wiedner Gürtel entstehen soll, enorm arbeitsreich, wenngleich auf der Baustelle selbst kaum Fortschritte zu beobachten sein werden. „Anfang 2012 haben wir die Flächenwidmung bekommen, es wird hauptsächlich Büronutzung mit entsprechendem Retailbereich im Erdgeschoß geben, zudem auch wahrscheinlich Flächen für eine Hotelnutzung. Vieles ist noch nicht greifbar, aber es gibt spannende Ideen“, so Friedrich Wachernig, Vorstand der S Immo AG. Derzeit wird an der Vorentwurfs-

planung getüftelt und an den Vorbereitungen für die Baugenehmigung gearbeitet.

Das Projekt wird von einer österreichischen Investorengruppe realisiert. Neben der S Immo AG sind weiters die Erste Bank, Erste Group Immorent, ÖBB, Porr Solutions und Seeste Bau am Projekt beteiligt.

Ein Teilbereich wird unter dem Arbeitstitel „Grundstück Österreich Konsortium“ von Erste Group Immorent, Porr Solutions und S Immo AG entwickelt. Allein für die Büronutzung hat das Konsortium etwa 90.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche vorgesehen. Das Grundstück dazu liegt direkt im Herzen des

neuen Viertels zwischen der zukünftigen Bahnhofcity, dem Erste Campus und dem neuen Hauptbahnhof.

In Summe entstehen 550.000 Quadratmeter neuer Fläche, und 5500 Personen werden künftig dort wohnen. Die nächsten Schritte sind laut Friedrich Wachernig die Entwicklung von verschiedenen Architekturkonzepten. „Wir wollen bis Ende 2013 eine erste Baugenehmigung erreichen, um Anfang 2014 beginnen zu können“, sagt der S-Immo-Vorstand. Mit einer vorgezogenen Genehmigung wäre es sogar möglich, dass bereits im vierten Quartal 2013 mit den Aushubarbeiten begonnen werden kann.

TIPPS & TRENDS

Büroimmobilien: Was braucht der Markt?

Die Nachfrage nach Büroflächen stagniert, neue Projekte kommen nur sehr zögerlich auf den Markt. Aber sind „normale Büroentwicklungen“ noch zeitgemäß, oder bedarf es neuer Entwicklungen, um den Markt anzukurbeln?

2013 werden einige große Büroprojekte fertig, andere Bauvorhaben sind in Bau bzw. stehen knapp vor der Umsetzung. Bei diesen Projekten sind die Hauptnutzer bereits bei Baubeginn definiert, spekulative Bauten sind aufgrund der hohen Eigenkapitalanforderungen und der restriktiven Kreditvergabe de facto vom Markt verschwunden. Auch die Nachfrage nach neuen Büroflächen ist eher gebremst.

Potenzielle Nutzer sind immer öfter an reinen Mietlösungen inte-

ressiert. Größere Flächen sind in der Regel Ersatzinvestitionen sowie Zusammenlegungen von mehreren Standorten, die Kosteneinsparungen bringen sollen. Außer prestigeträchtigen Flächen in der Innenstadt, die nach wie vor ihre Nachfrage haben, sind Luxusobjekte in Zeiten der Krise nicht mehr gefragt.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Markt selbst in der Krise ist. Es ist vielmehr eine spannende Herausforderung für Projektentwickler und Investoren, Büromodelle zu finden, die höhere Flexibilität und geringere Kosten bringen. Die teilweise vorhandene Übertechnisierung der Objekte wieder auf einen normalen Level zurückzubringen und damit auch wirtschaftlichere Objekte anbieten zu können, ist eine Herausforderung an die Technik. Schlagworte wie Green Building oder Zertifizierungen werden von Investoren immer öfter gefordert und bringen Zusatznutzen für die Rendite; dennoch ist hier auch immer der Nutzen für den Mieter selbst zu hinterfragen.

Gesamtkostenmodelle aus Sicht des Nutzers (nicht zu verwechseln mit Lifecycle-Modellen aus Sicht des Eigentümers) werden immer öfter nachgefragt, integrierte Mietmodelle mit garantierten Betriebskosten, die eine zuverlässige Kalkulation der Kosten für den Nutzer erlauben, sind im Trend. Wer in der Lage ist, solch attraktive Objekte sowie Nutzungsmodelle anzubieten, wird auch in den nächsten Jahren trotz differenzierter Nachfrage erfolgreich sein können.



ZUR PERSON
Anton Bondi de Antoni ist Geschäftsführer der Bondi

Immobilien-Consulting GmbH mit Schwerpunkt auf Beratungstätigkeiten in Zentral- und Osteuropa. Foto: Bondi